



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX FINANCE SP. Z O.O. Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

W PÓŁROCZU OBRACHUNKOWYM 2026

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



Wstęp do sprawozdania:

Podstawową działalnością Budlex Finance sp. z o.o. (dalej „Budlex Finance”) jest realizacja projektów deweloperskich. Dla każdego projektu realizowanego przez Grupę, Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej – spółka Budlex Finance powołuje spółkę celową. Tworzone spółki mają formę spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. Tym samym działalność Budlex Finance polega nie tylko na inicjacji wszelkich działań spółek zależnych, lecz także ich administrowaniu.

Zadaniem sprawozdania jest przedstawienie działalności gospodarczej w pierwszym półroczu 2026 roku w powiązaniu z półrocznym sprawozdaniem finansowym 2026 roku.

Dane korporacyjne:

Firma: Budlex Finance sp. z o.o.
Siedziba: Toruń, ul. Targowej 16B/1
KRS: 0000699635, Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS.

W I półroczu 2026 nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki: z dniem 26 lutego 2026 r. do pełnienia funkcji członka zarządu Spółki został powołany Mariusz Zabielski.

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku wchodził: Łukasz Grochociński – Prezes Zarządu oraz Krystyna Brzezińska – Członek Zarządu i Mariusz Zabielski – Członek Zarządu.

Budlex Finance sp. z o.o. została zarejestrowana 16 października 2017 roku. Budlex Finance sp. z o.o. nie posiada oddziałów; w półroczu obrachunkowym 2026 i do dnia niniejszego sprawozdania nie nabyła akcji własnych. Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia wpływające na działalność Spółki. Budlex Finance nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał zakładowy Budlex Finance Sp. z o.o. wynosił 7 375 000 złotych i był podzielony na 7 375 udziałów o wartości 1.000 złotych każdy.

(w złotych)	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Budlex Sp. Z o.o.	7 375	7 375	1 000	100%	7 375 000

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



Działalność operacyjna

Budlex Finance sp. z o.o. świadczy na rzecz powołanych przez siebie spółek celowych m.in. usługi holdingowe, finansowe oraz procesy pozyskiwania nieruchomości i ich zakupu.

W pierwszym półroczu 2026 r. ukończono następujące projekty deweloperskie:

- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Enklawa IIB”

W pierwszym półroczu 2026 r. rozpoczęto i kontynuowano następujące projekty deweloperskie:

- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Gajowa I”
- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Enklawa IIB”
- Bydgoszcz, 1 budynek mieszkalny „Gajowa II”
- Gdańsk, 1 budynek mieszkalny „Kapitanat II”
- Gdańsk, 2 budynki mieszkalne „Osiedle Platynowe”
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Nowe Batorego II”
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Lumena I”

Budlex Finance sp. z o.o. nie zatrudniała pracowników na 30.06.2026.

Podstawowe dane finansowe

dane w tys. PLN	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-35,57	-0,26
Zysk netto	13 978,61	6 487,92

dane w tys. EUR	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-8,37	-0,06
Zysk netto	3 287,38	1 529,48

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	30.06.2026	30.06.2025
Suma bilansowa	199 632,07	134 458,58
Aktywa trwałe	191 463,46	125 106,56
Aktywa obrotowe	8 168,61	9 352,02
Kapitały własne	61 911,91	45 422,43

dane w tys. EUR	30.06.2026	30.06.2025
Suma bilansowa	46 466,05	31 697,73
Aktywa trwałe	44 564,73	29 493,05
Aktywa obrotowe	1 901,32	2 204,68
Kapitały własne	14 559,97	10 708,04

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2026 roku: 4,2963 PLN/EUR (na 30 czerwca 2025 r.: 4,2419 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2026 roku: 4,2522 PLN/EUR; (w 2025 r.: 4,2208 PLN/EUR).

Główne rynki działalności deweloperskiej w I półroczu roku 2026

Działalność deweloperska Spółki koncentrowała się na rynku bydgoskim, toruńskim, gdańskim i warszawskim. W tych czterech miastach realizowano projekty dewelopersko - mieszkaniowe. Spółka posiada tam swoje biura handlowe.

Przewidywany rozwój

Spółka będzie kontynuowała działalność dewelopersko – mieszkaniową. Planowane jest rozpoczęcie nowych projektów deweloperskich na terenie Torunia, Bydgoszczy, Gdańska oraz Warszawy. Budlex Finance sp. z o.o. rozpocznie starania zmierzające do realizacji kolejnych projektów deweloperskich. Zarząd ocenia, że sytuacja finansowa będzie satysfakcjonująca, regulacja bieżących zobowiązań nie jest w żaden sposób zagrożona.



Kluczowe czynniki ryzyka

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe oraz ryzyko stóp procentowych wynikają z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej. Zaciągnięte długoterminowe kredyty bankowe i obligacje o zmiennym oprocentowaniu obarczone są ryzykiem wahań przepływów pieniężnych w następstwie zmian wysokości stóp procentowych. Grupa zazwyczaj nie stosuje zabezpieczeń przed tym ryzykiem, a kredyty budowlane – z uwagi na przyjętą formę prawną i model działania spółek celowych – również pozostają niezabezpieczone. Niekorzystne zmiany poziomu stóp procentowych lub kursów walut mogą w konsekwencji pogorszyć wycenę i wartość zobowiązań Emitenta.

Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Popyt na mieszkania w dużym stopniu zależy od dostępności kredytów hipotecznych oraz możliwości ich spłaty. Kształtują go m.in. warunki makroekonomiczne, polityka pieniężna NBP, decyzje i wytyczne KNF oraz działania sektora bankowego. Każda zmiana w dostępności finansowania hipotecznego bezpośrednio przekłada się na zainteresowanie ofertą Grupy i tym samym na jej wyniki finansowe. Ryzyko to wciąż pozostaje kluczowe i może mieć istotny wpływ na działalność Spółki i całej Grupy w kolejnych latach.

Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów

Rozwój Grupy Kapitałowej w dużej mierze opiera się na możliwości nabywania atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie w korzystnych cenach oraz ich efektywnym zagospodarowaniu. W przyszłości proces ten może stać się trudniejszy i bardziej kosztowny ze względu na silną konkurencję na rynku, długotrwałe procedury administracyjne, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy ograniczoną dostępność terenów wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich wymaga dużych nakładów finansowych już na etapie przygotowania i budowy, przy czym dodatnie przepływy pieniężne pojawiają się dopiero po kilkunastu miesiącach od rozpoczęcia inwestycji. Ze względu na długi czas trwania procesu oraz wysokie zaangażowanie kapitału, projekty obarczone są szeregiem ryzyk – od niekorzystnych warunków pogodowych, opóźnień i wzrostu kosztów, po niewypłacalność

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa

ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40

T: +48 56 610 25 00

www.budlex.pl

kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

5.057.400 PLN

opłacony w całości

NIP: 5252662482

Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy

KRS Sądu Rejonowego

w Warszawie

KRS: 0000622919



wykonawców, braki materiałów czy trudności techniczne. Istotnym zagrożeniem mogą być również problemy z uzyskaniem wymaganych pozwoleń, zmiany regulacyjne oraz błędy ludzkie, takie jak uchybienia projektowe czy proceduralne.

Instrumenty finansowe

Budlex Finance sp. z o.o. na bieżąco monitoruje i kontroluje bezpieczeństwo transakcji. Ceny zakupu i sprzedaży towarów i usług są zapisane w umowach i zabezpieczone stosownymi klauzulami. Ryzyko stopy procentowej w zakresie kredytów i pożyczek określone jest i zapisane w aktywnych umowach. Ryzyko walutowe występujące w Budlex Finance sp. z o.o. ograniczone jest skalą środków zdeponowanych w EUR oraz bieżącym monitoringiem notowań kursów walut. Ryzyko kredytowe w zakresie należności zewnętrznych eliminowane jest poprzez uzależnienie sprzedaży nieruchomości od wpływu wszelkich wymaganych należności z tytułu transakcji zbycia nieruchomości. Należności z tytułu udzielonych pożyczek i usług poddawane są bieżącemu monitoringowi. Jednostka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w I półroczu roku obrotowego

W pierwszym półroczu 2026 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia wpływające na działalność jednostki.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność jednostki. W związku z trwającą inwazją Rosji na Ukrainę Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka, które mogłoby się wiązać z zagrożeniem kontynuacji działalności. W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Za Budlex Finance sp. z o.o.

Łukasz Grochociński
Prezes Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Mariusz Zabielski
Członek Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
ŁUKASZ GROCHOCIŃSKI
Data: 2026.09.30 12:30:27
CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Krystyna Brzezińska
Data: 2026.09.30 12:37:22 CEST

Podpisany elektronicznie przez
Mariusz Zabielski
30.09.2026
12:42:47 +02'00'

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919